

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hüttlingen

### Traumhaftes Haus in bester Lage



Objekt-Nr. OM-465530

### Einfamilienhaus

Verkauf: **2.805 €**

73460 Hüttlingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	894,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	255,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	311,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause,

Ein- oder Zweifamilienhaus in exzellenter Lage

2.805€ (pro m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Alle Infos und Beschreibung siehe

ohne-makler.net OM-465530

Mail: Haus73460(at)gmx.de

Privatverkauf

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer,

keine Maklergebühren, faire Abwicklung.

Der Ort an dem Familienmomente, Entspannung und Lebensqualität zusammenkommen.

Dieses freistehende Einfamilienhaus auf einem großzügigen Eckgrundstück bietet alles, was Sie sich für komfortables Wohnen wünschen.

Die sonnige Terrasse, einen gepflegten Garten, die große Doppelgarage.

Wohnkomfort und Raumgefühl auf 255 m<sup>2</sup> Wohnfläche,

erleben Sie großzügige Räume, die Licht, Freiheit und Behaglichkeit verbinden.

Ein toller Kachelofen gibt behagliche Wärme an kühlen Tagen.

Die klare Raumaufteilung ermöglicht individuelle Gestaltung, ob gemütliches Familienwohnzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbyräume.

Jeder Winkel strahlt Wohlbefinden und Geborgenheit aus.

Die große Terrasse im Westen

ist perfekt für sonnige Stunden bei einem Kaffee, Grillabende und Familienfeste.

Ein gepflegter Garten als Ruheoase, Spielwiese oder Rückzugsort für die ganze Familie.

Die großzügige Doppelgarage,

bietet einen geräumigen Stellplatz und Stauraum für Fahrzeuge und Fahrräder.

Lage & Lebensqualität

Das Haus befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohngegend,

ideal für Familien die Privatsphäre und Sicherheit schätzen.

Besondere Vorteile

Freistehend auf dem Eckgrundstück,

mehr Licht, Raum und Privatsphäre.

Familienfreundlich, perfektes Umfeld für Kinder und Rückzugsmöglichkeiten für Erwachsene.

Bezugsfertig, sofort einziehen und sich wohlfühlen.

Objekt-Details:

Energieeffizienzklasse A / Energieverbrauch 45,10 kWh/m<sup>2</sup>a

(Verbrauchsausweis vorhanden).

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über eine gehobene Innenausstattung.  
Drei Badezimmer und ein weiteres Gäste-WC.

Ein großzügiger Wohnbereich, der durch die schöne Terrasse ergänzt wird.

Das Haus ist voll unterkellert.

Wohnfläche: 255 m<sup>2</sup> / 311 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Grundstück: 894 m<sup>2</sup>

Viele Zimmern mit Platz für die ganze Familie.

Ein wirklich sehr großer Hobbyraum zur Verwirklichung Ihrer Träume.

Besonderheiten:

Große Terrasse, Garten, Doppelgarage, Gewächshaus, viele Kellerräume, Hobbyraum, Wasch- und Trockenraum, Vorratsräume, Dachbühne,

Wäscheplatz, verkehrsberuhigte Zone, Kinderspielplatz in der Nähe.

Dieses Haus ist mehr als ein Gebäude – es ist ein Ort für Lebensmomente, Lachen, Familie und Entspannung.

Wer hier einzieht, findet ein Zuhause, in dem jedes Detail zur Lebensqualität beiträgt.

Bei Interesse melden Sie sich gerne über

Haus73460(at)gmx.de

und auch direkt über ohne-makler.net

Objekt OM-465530

Makleranfragen werden gemäß § 7 UWG nicht beantwortet.

## Ausstattung

Zusätzlich zur Zentralheizung (Öl) bringt ein neuer Kachelofen (Holz) behagliche Wärme an kühlen Tagen.

Auf der Terrasse befindet sich eine weiterer offener Kamin mit Holzfeuerung,

für laue Abende bei einem Glas Wein.

Glasfaser wird aktuell verlegt.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Hüttlingen ist eine charmante Gemeinde

mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Schulen sind gut erreichbar. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gegeben, und die umliegende Natur lädt zu Freizeitaktivitäten ein.

Die Lage bietet eine gute Balance zwischen ländlicher Idylle und städtischer Nähe.

Sehr gute Verkehrsanbindung,

Autobahn-A7 und neu ausgebaute Bundesstraße nach Stuttgart.

Ärzte und Gesundheitsversorgung

erreichen Sie bequem und befinden sich im Zentrum.

Viele Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote und Naherholung-Bucher Stausee, Fahrradwege und Vereine.

Die Nachbarschaft ist freundlich, gepflegt und ein Umfeld, in dem man gerne lebt und aufwächst.

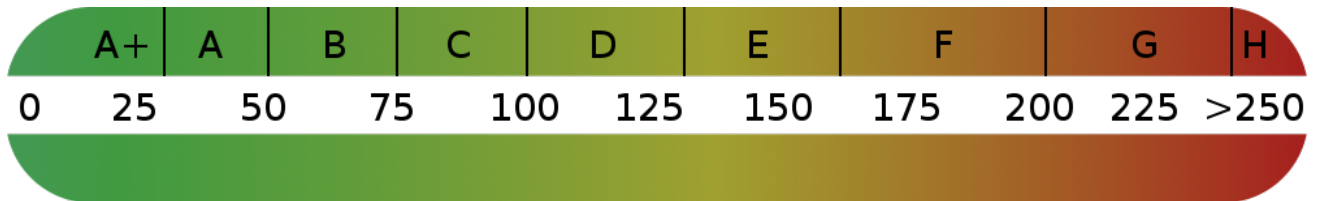
In unmittelbarer Nähe finden Sie einen Kindergarten und die Alemannenschule mit kurzen Wegen für Ihre Kinder.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	45,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



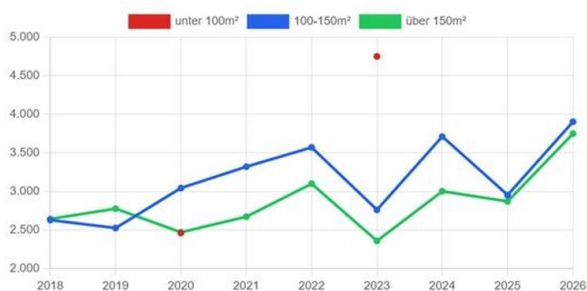
## Exposé - Galerie

### Immobilienpreise für Häuser in Hüttlingen

Fläche	Hüttlingen*	Ostalbkreis*	Baden-Württemberg*	Deutschland*
unter 100m <sup>2</sup>	n.v.	3.232 €	3.903 €	3.503 €
100-150m <sup>2</sup>	3.902 €	3.102 €	3.834 €	3.403 €
über 150m <sup>2</sup>	3.748 €	2.775 €	3.254 €	2.901 €

\* Preise pro Quadratmeter

#### Kaufpreisentwicklung für Häuser im Überblick



[www.ohne-makler.net/immobilienpreise/baden-wuerttemberg/huttlingen/](http://www.ohne-makler.net/immobilienpreise/baden-wuerttemberg/huttlingen/)

\* Preise pro Quadratmeter

#### Häuser über 150m<sup>2</sup>

Jahr	Hüttlingen*	Ostalbkreis*	Baden-Württemberg*	Deutschland*
2026	3.748 €	2.775 €	3.254 €	2.901 €
2025	2.869 €	2.735 €	3.216 €	2.936 €
2024	3.000 €	2.704 €	3.337 €	3.026 €
2023	2.356 €	2.854 €	3.368 €	3.047 €
2022	3.098 €	2.974 €	3.589 €	3.161 €
2021	2.670 €	2.784 €	3.332 €	2.940 €
2020	2.468 €	2.631 €	3.050 €	2.462 €

Immopreise 2026

# Exposé - Galerie



Süd-West

# Exposé - Galerie



Terrasse Süd



Große Terrasse West

# Exposé - Galerie



Große Terrasse West



Große Terrasse West

# Exposé - Galerie



Terrasse West



Bad1 EG

# Exposé - Galerie



Bad1 EG



Bad1 EG mit Dusche

# Exposé - Galerie



WC Gast EG



Bad2 OG mit Dusche, Badewanne,



Bad2 OG

# Exposé - Galerie



Bad3 Dusche UG



Bad3 mit WC UG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Küche + Esszimmer



Küche + Esszimmer

# Exposé - Galerie



Herd u Ceran Neu



Spülmaschine Neu

# Exposé - Galerie



Liebherr Kühlschrank Neu



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohn- + Eszimmer

# Exposé - Galerie



Kachelofen Wohn + Esszimmer



Kachelofen Wohn + Esszimmer

# Exposé - Galerie



Studio -Büro OG mit Balkon



Studio -Büro OG mit Balkon

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer mit Balkon



OG Schlafzimmer Obst u Gemüse

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer mit Balkon



Kirschblüte

# Exposé - Galerie



Nord



Obst und Gemüsegarten

# Exposé - Galerie

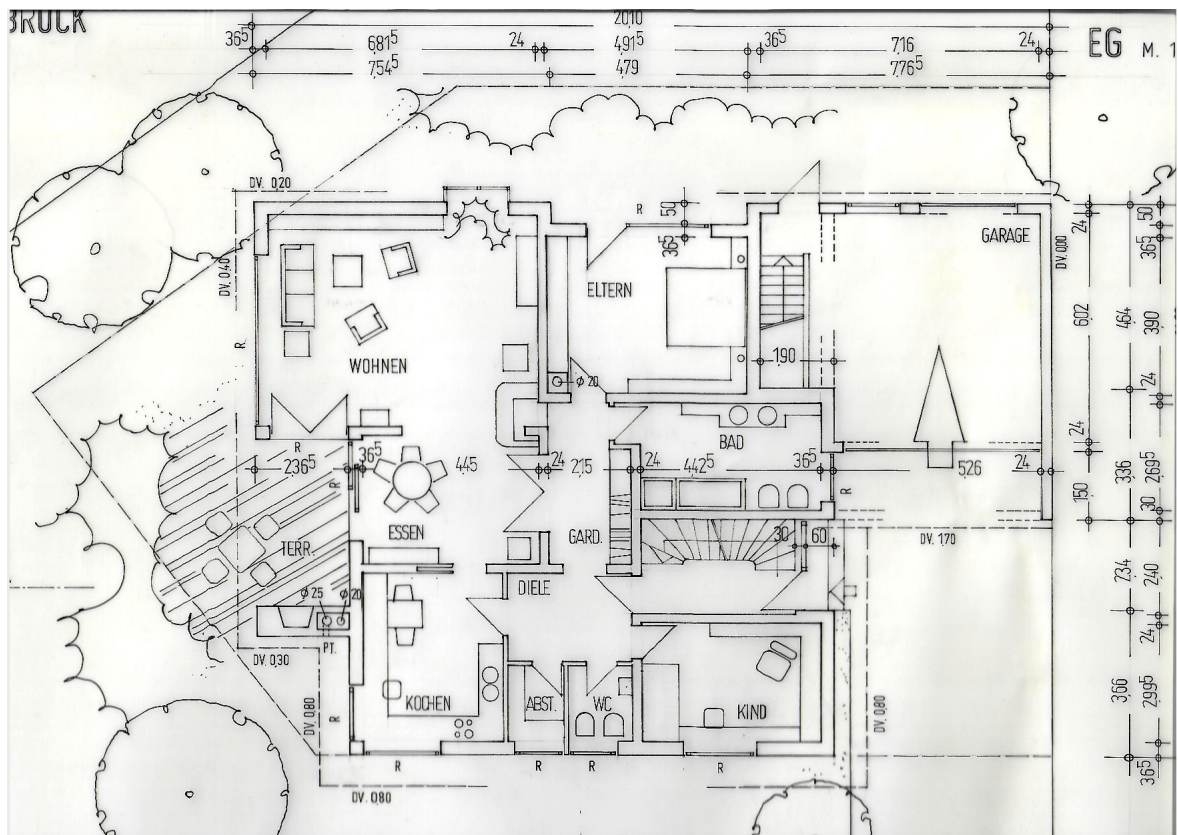


Gewächshaus

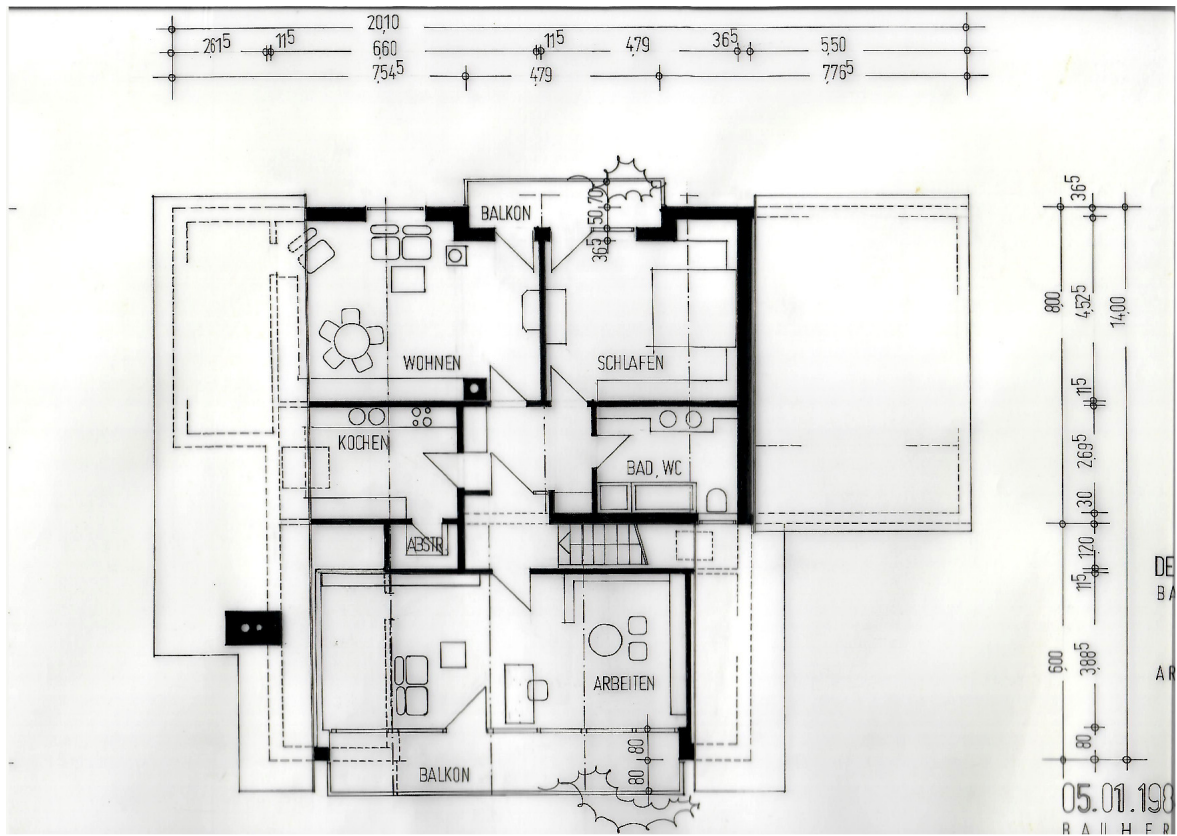


Gewächshaus

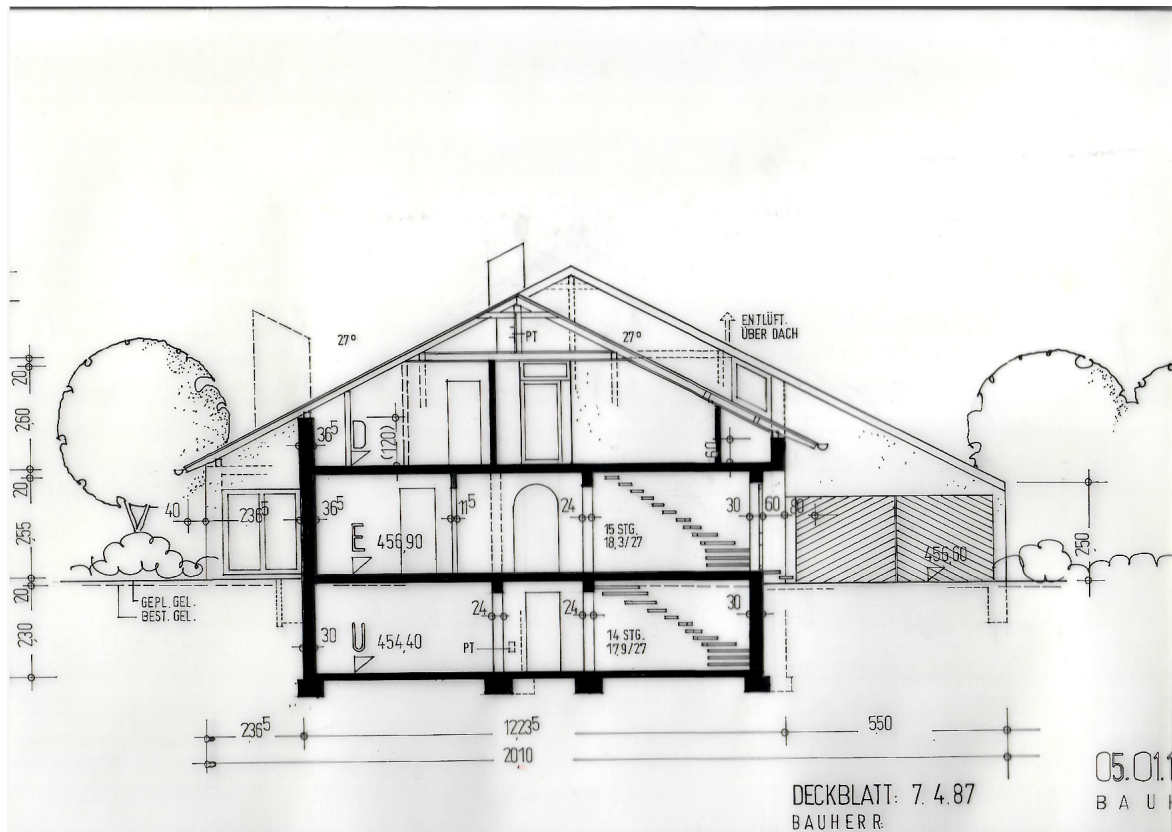
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

